

감정평가서

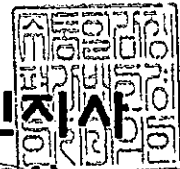
감정의뢰인	대한토지신탁주식회사
건 명	충청북도 청주시 상당구 용정동 1011 소재 [토지, 건물]
평가서번호	통일경인C150612-2163호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)통일감정평가법인 경인지사
지 사 장 김 지 수 (인)

인천광역시 남동구 구월동 1318-3 문화빌딩 402호
TEL.(032)434-3322 FAX.(032)434-2065



감정평가 가격심의 인증서

인증번호	1506-C-0027	발급일자	2015-06-19
평가의뢰처	오산새마을금고	제 출 처	오산새마을금고
평가목적	협동조합, 새마을금고 담보	감정서번호	C150612-2163
감정평가액	₩2,712,515,600.-	담당평가사	김지수
건 명	담보물		
물건소재지	충청북도 청주시 상당구 용정동 1011		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가방법의 적정성
3. 관련법규 및 제규정의 준수여부
4. 금융기관등의 협약내용 및 협조사항 준수여부

본 감정평가서의 감정평가 가격심의 업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.



(주)통일감정평가법인



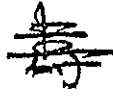

대표이사 양 원 진





(토지.건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
감지수

감정평가액	일금 이십칠억일천이백오십일만오천육백원정 (₩2,712,515,600.-)				
의뢰인	대한토지신탁주식회사	감정평가 목적	일반거래(매각참고용)		
채무자	-	제출처	대한토지신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	평가의견 참조		
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2015. 06. 11	2015. 06. 11	2015. 06. 11	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	997.7	토지	997.7	540,000	538,758,000
건물	3,028.28	건물	3,028.28	-	2,173,757,600
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩2,712,515,600
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p style="text-align: center;">심사자 : 감정평가사</p> <p style="text-align: center;">     </p>				

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가개요

1. 평가목적

본건은 충청북도 청주시 상당구 용정동 소재 '용성중학교' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 매각을 위한 시가참고 목적의 감정평가임.

2. 평가방법

가. 본 감정평가는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령의 규정과 감정평가이론 등을 적용하여 평가하였음.

나. 본건 토지는 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고 위치, 형상, 주위 환경, 이용 상황, 접근성, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반수요, 유용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 평가하였음.

다. 본건 건물은 구조, 사용자재, 시공의정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 평가하였음.

3. 기준시점

본 평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2015년 06월 11일임.



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상 물건의 개요

1. 토지

기 호	소재지	지번	지 목	면적 (㎡)	이용 상황	고저	형상	접면	용도지역	2015년개별 공시지가 (원/㎡)
1	용정동	1011	차	997.7	상업용 및 주차장	평지	정방형	소로 각지	1종일주	643,300

2. 건물

소재지	충청북도 충주시 상당구 용정동 1011					사용승인 일 자	2014.06.05		
구 조	철골철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕					층 수	4층		
이 용 상 황	공부	자동차관련시설							
	현황	제2종근린생활시설 및 자동차관련시설							
건물 설비	설비 형식	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	주차 설비
		-	-	0	0	0	0	0	0
기호	연면적(㎡)			건폐율(%)			용적율(%)		
가	3,028.28			75.88			303.53		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 토지가격 산출근거

1. 산출개요

본건 토지는 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기 준일로부터 기준시점까지 자가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대상황 및 배후지 상태, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상태, 일반수요, 유 용성 등의 가치형성요인을 종합참작하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

인근지역 내 소재하는 표준지로서, 평가대상 토지와 용도지역, 지목 및 이용상황, 공 법상 제한 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2015.01.01. 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	용정동 1048	278	대	단독	1종일주	소로한면	정방형 평 지	435,000

3. 시점수정(자가변동률)

(충청북도 청주시상당구 : 주거지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2015.01.01. ~ 2015.04.30	0.654	2015년 4월 누계치
2015.04.01. ~ 2015.04.30	0.148	2015년 4월 변동치
누계 2015.01.01. ~ 2015.06.11	0.863 (1.00863)	$(1+0.00654) \times (1+0.00148 \times 42/30)$

※ 2015년 5,6월의 자가변동률이 미고시 상태인 바, 전전월(2015년 4월)의 자가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근에 위치하는 바 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인비교 내용

대상토지 : 기호1 / 비교표준지 : 기호A				
개별요인			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 가로의 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리		
		편의성		
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
		상수도, 하수도, 도시가스 등		
		인근토지의 이용상황		
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 형상 등	면적	1.05	본건이 도로접면상태, 이용상태 등 획지조건에서 우세함.
		형상,고저		
		도로접면상태		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.65	본건이 지목 등 행정적조건에서 열세함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
	격차율 계		0.717	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 건설교통부 유권해석 (건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.07.10), 92누16300(1993.09.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가전례, 매매사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나) 그 밖의 요인 보정치의 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

다) 인근 평가전례 및 실거래가

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	평가 목적	단가(원/㎡)	기준시점 매매시점	비고
1	용정동 998	대	239.5	1종일주	매매	793,319	2014.07.23	실거래
2	용정동 1011	차	998	1종일주	경매	460,000	2013.01.21	에이원 충북
3	용정동 627	차	937	1종일주	경매	515,000	2011.01.20	가온충북
4	용정동 1046	대	224	1종일주	경매	710,638	2014.10.08	경일충부

라) 비교사례 기준가격

① 비교사례의 선정

선정 비교사례	거래사례 기호 (1)
비교사례 선정의견	상기 인근 평가전례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 거래사례 기호(1)을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 시점수정

비교사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
기호(1)	2014.07.23 ~ 2015.06.11	1.01085	충청북도 청주시 상당구 주거지역

③ 지역요인 비교

평가선례는 가치형성요인이 유사한 인근지역에 소재하는 바 지역요인은 대등함 (1.00).

④ 개별요인 비교

비교 표준지	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타	계
A	기호(1)	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.950

⑤ 비교사례 기준가격

표준지 기호	비교사례		시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
	기호	사례단가 (원/㎡)				
A	(1)	793,319	1.01085	1.00	0.950	761,830

마) 기준시점 비교표준지 가격

비교표준지		시점수정 (2015.01.01~2015.06.11)	산정단가 (원/㎡)
기호	단가 (원/㎡)		
A	435,000	1.00863	438,754

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지기호	비교사례 기준가격	기준시점 비교표준지가격	산정보정치
A	761,830	438,754	1.736

사) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 물건의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가선례 등을 종합적으로 고려하여 현실적인 가격수준의 차이를 그 밖의 요인보정치로 아래와 같이 결정함.

비교표준지	용도지역	지 목	그 밖의 요인 보정치
A	제1종일반주거지역	대	1.73

7. 토지가격 산출

분건 기호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기 호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	435,000	1.00863	1.00	0.717	1.73	544,235	540,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 건물가격 산출

1. 대상 건물의 개요

구 분	건축물구조	주용도	연면적(㎡)	사용승인일
가	철골철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	근린생활시설 주차장	3,028.28	2014.06.05

2. 재조달원가

가. 건물 표준신축단가

(한국감정원 발행 2014년 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	867,000	50 (45~55)
16-1-7-2	주차빌딩	철골철근콘크리트조 슬래브지붕	1	667,000	55 (50~60)

나. 본 건물 신축단가 결정

구분	건물신축단가 적용(본건 기준)		비고
	결정 기본 건축신축단가 (원/㎡)	내용년수	
근린생활 시설	700,000	50	-
주차장	600,000	50	-

다. 부대설비 보정단가

(보정단가 : 원/㎡)

구분	냉난방설비	위생설비	기타	합 계
가	-	50,000	50,000	100,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감가수정

구분	사용승인일	기준시점	경제적 내용년수	경과년수	관찰감가	잔가율
가	2014.06.05	2015.06.11	50	1	-	49 / 50

4. 건물단가의 산정

상기에 예시된 “건물신축단가”를 참고로 하되, 본건 건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 결정하고, 이에 부대설비 단가(보정단가)를 가산하여 재조달원가를 산정한 후 경제적 내용년수, 경과년수, 현상 및 관리상태 등을 감안한 적정한 감가수정을 행하여 건물단가(원/㎡)를 결정하였음.

구분	적용 표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
근린생활 시설	700,000	100,000	800,000	49/50	784,000	784,000
주차장	600,000	100,000	700,000	49/50	686,000	686,000

5. 건물가격의 결정

기호	층	이용상태	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가격 (원)	비 고
가	1,2	근린생활시설	983.24	784,000	770,860,160	-
가	1~4층	주차장	2,045.04	686,000	1,402,897,440	-
합 계					₩2,173,757,600	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

구분	기호	소재지	지번	면적(㎡)	결정단가 (원/㎡)	평가금액(원)	비고
토지	1	용정동	1011	997.7	540,000	538,758,000	-
건물	가	용정동	1011	3,028.28	-	2,173,757,600	-
합 계						₩2,712,515,600	-

2. 결정의견

가. 일괄 거래사례를 기준한 거래사례비교법은 비교요소 간의 차이 등 비교과정상의 한계가 있으며, 수익환원법은 적정 임대수익과 환원율 등 수익자료의 수집 및 추정 한계가 있는 바, 대상물건의 특성 등을 감안하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제15조에 근거하여 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법을 적용하여 평가하였음.

나. 상기의 평가전례, 인근지역의 가격수준, 담보물로서의 안정성, 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액 및 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

토지건물감정평가명세표

Page. 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 역 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 청주시 상당구 용정동	1011	주차장	제1종 일반주거지역	997.7	997.7	540,000	538,758,000	
가	등소 [도로명 주소] 충청북도 청주시 상당구 호미로 202번길 5	위지상	자동차 관련시설	철골철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					
				1층 제2종 근린생활시설 (일반음식점)	667.52	667.52	784,000	523,335,680	800,000 x49/50
				1층 자동차관련시설 (주차장)	89.55	89.55	686,000	61,431,300	700,000 x49/50
				2층 자동차관련시설 (주차장)	441.35	441.35	686,000	302,766,100	700,000 x49/50
				2층 제2종 근린생활시설 (일반음식점)	315.72	315.72	784,000	247,524,480	800,000 x49/50
				3층 자동차관련시설 (주차장)	757.07	757.07	686,000	519,350,020	700,000 x49/50
				4층 자동차관련시설 (주차장)	757.07	757.07	686,000	519,350,020	700,000 x49/50
	합 계			< 이 하 >		여 백 >		₩2,712,515,600.-	

토지감정평가요항표

- | | | |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태 | 8. 임대관계 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 청주시 상당구 용정동 소재 용성중학교 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 단독주택 및 다가구주택과 근린생활시설 등으로 이루어진 지역임.

2. 교통 상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재함.

3. 형태 및 이용상황

대체로 정방형의 토지로서, 근린생활시설 및 주차장 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 남측으로 로폭 약 10미터, 서측 및 북측으로 로폭 약 8미터의 포장도로와 접함.

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(용암2택지개발지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 주차장(건폐율 90%이하, 용적률 1500%이하, 공공조경 인접토지로부터 5m이상), 상수원보호기타, 상대정화구역임.

6. 제시목록외의 물건

없음.

토지감정평가요항표

- | | | |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태 | 8. 임대관계 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 9. 기타 참고사항 |

7. 공부와의 차이

없음.

8. 임대관계

미상임.

9. 기타참고사항

없음.

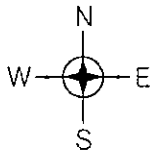


건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기 타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

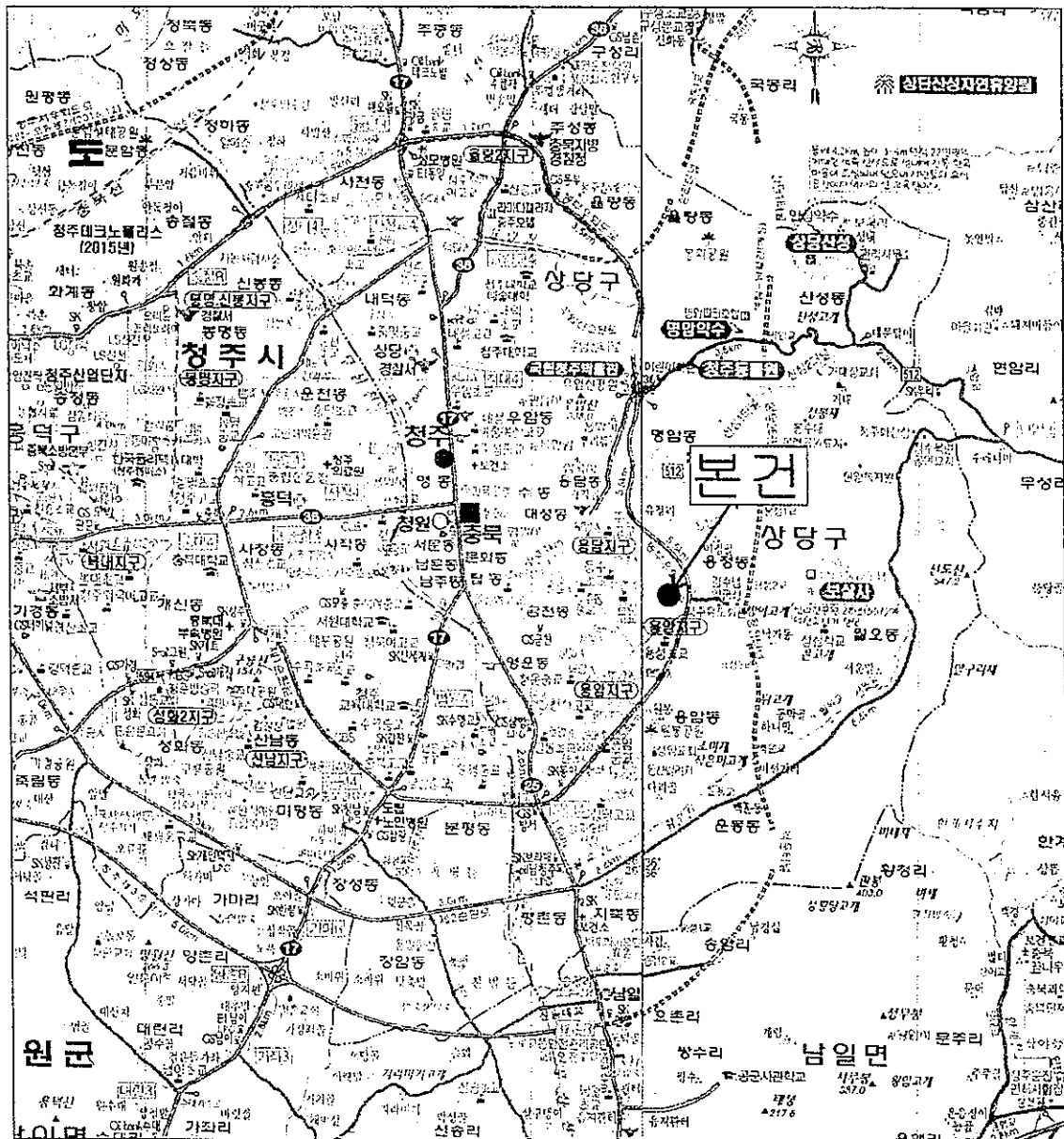
<p>1. 건물의 구조</p> <p>철골철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층건으로서, 내.외벽: 페어글라스 창호 및 돌출임마감 창호: 페어글라스 창호</p> <p>2. 이용상태</p> <p>근린생활시설 및 주차장으로서, 현황 공실상태임.</p> <p>3. 냉난방설비</p> <p>없음.</p> <p>4. 위생 및 기타설비</p> <p>위생 및 급.배수 설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 스프링클러설비, 수변 전설비 등이 되어 있음.</p> <p>5. 부합물 및 종물관계</p> <p>없음.</p> <p>6. 공부와의 차이</p> <p>없음.</p> <p>7. 임대관계</p> <p>미상임.</p> <p>8. 기 타</p> <p>없음.</p>
--

위 치 도



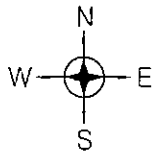
소재지

충청북도 청주시 상당구 용정동 1011

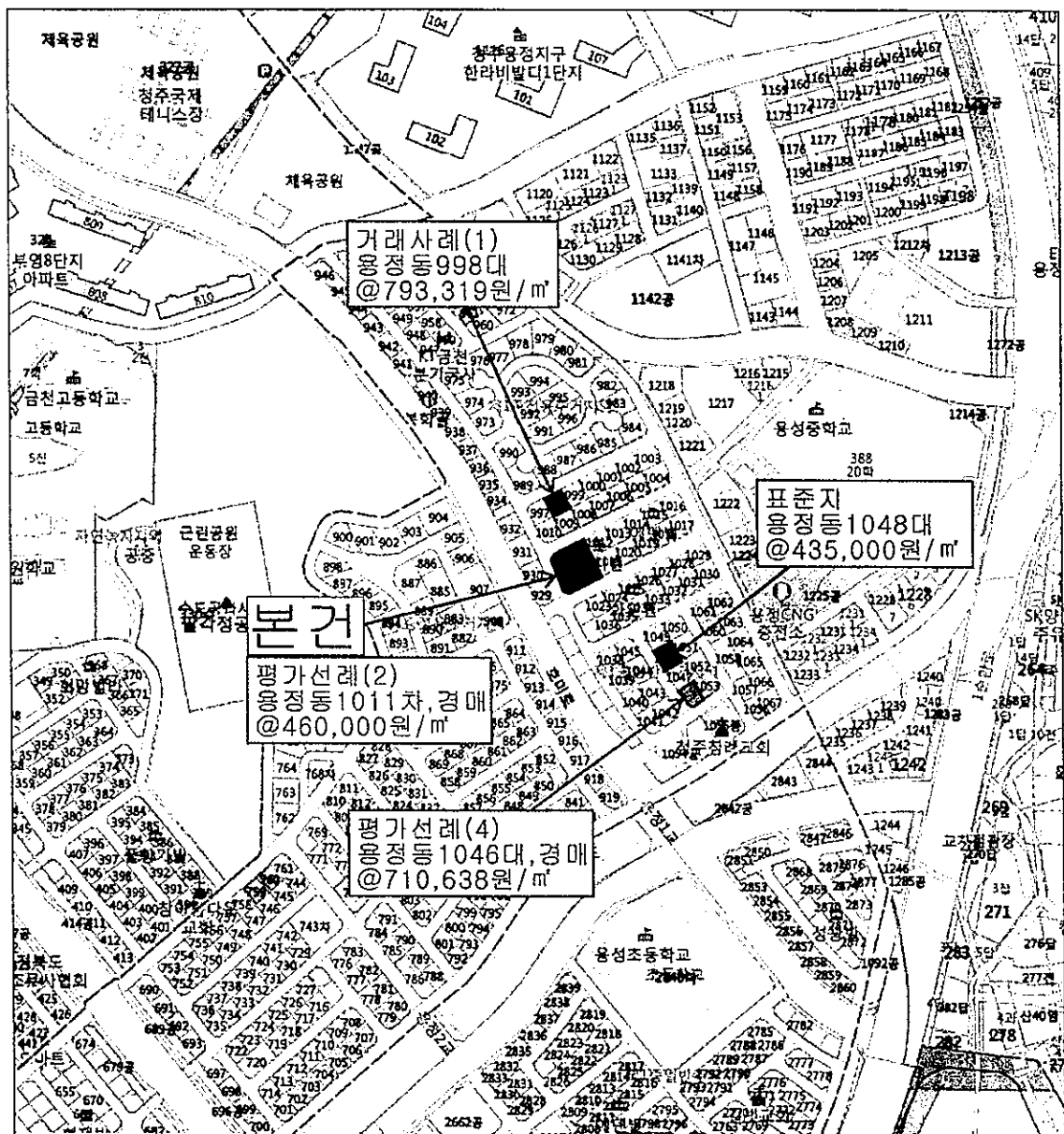


(주)통일감정평가법인
TONGIL APPRAISAL CO., LTD

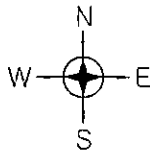
(주)통일감정평가법인
TONGIL APPRAISAL CO., LTD.



충청북도 청주시 상당구 용정동 1011

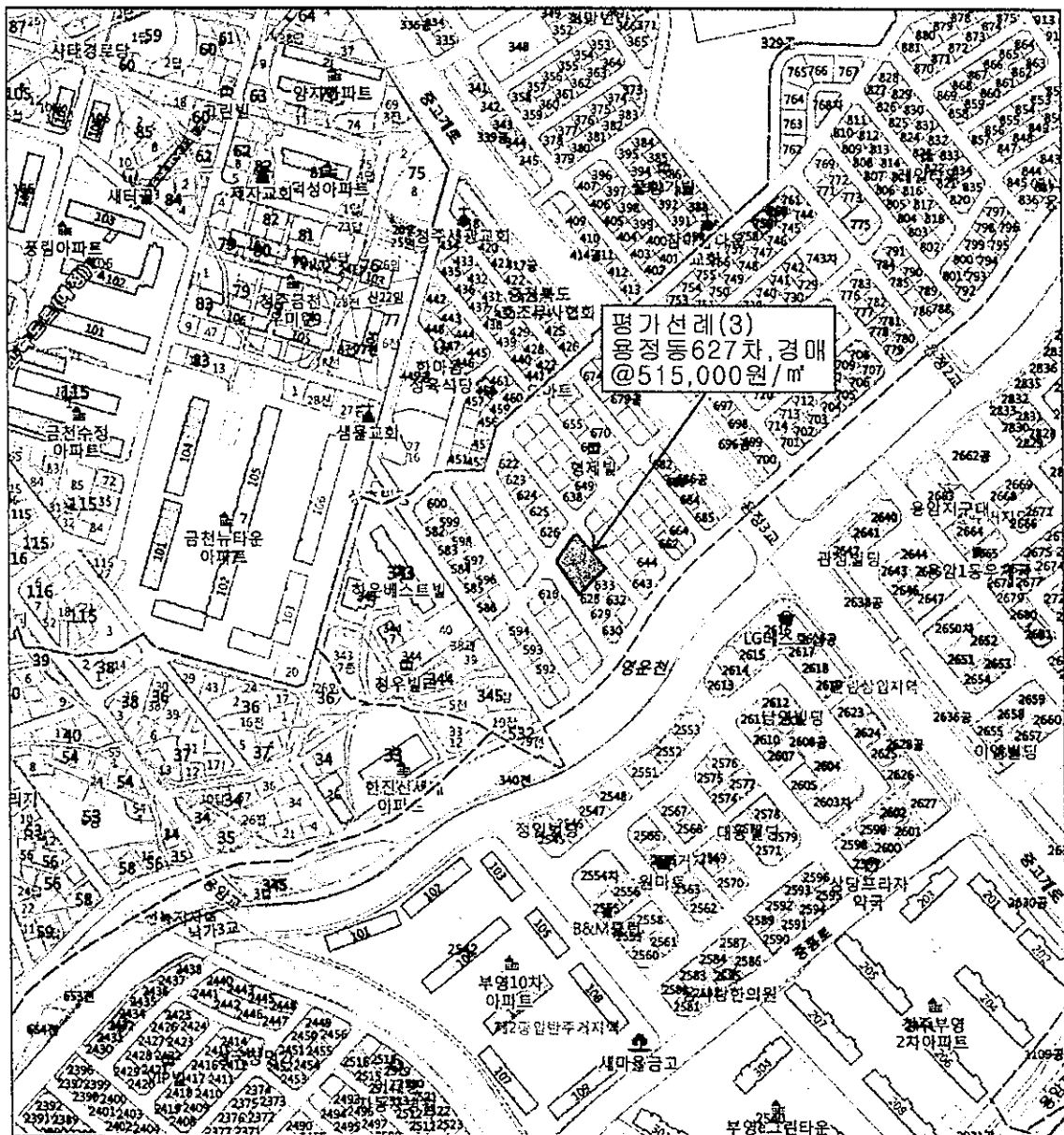


위 치 도



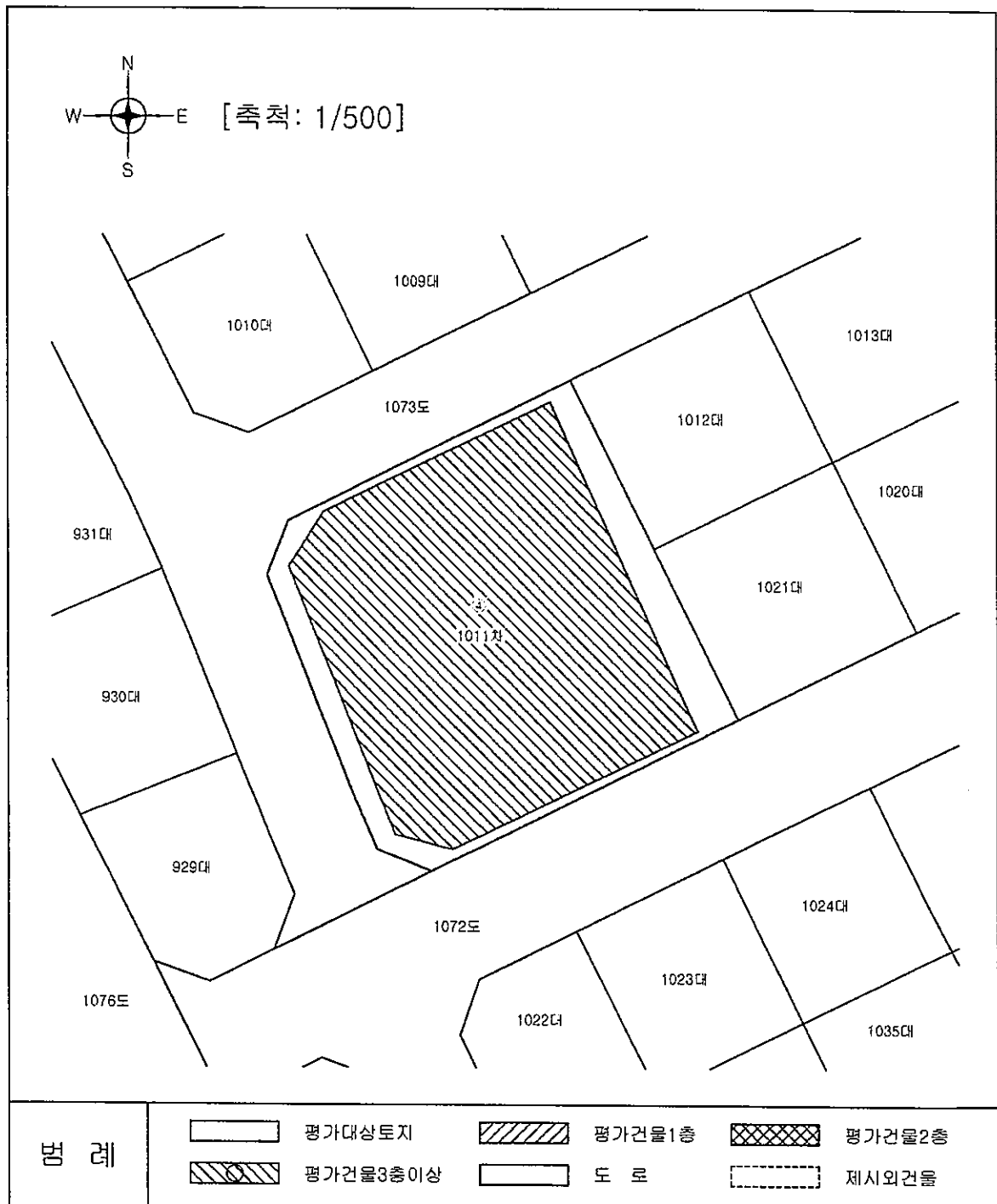
소재지

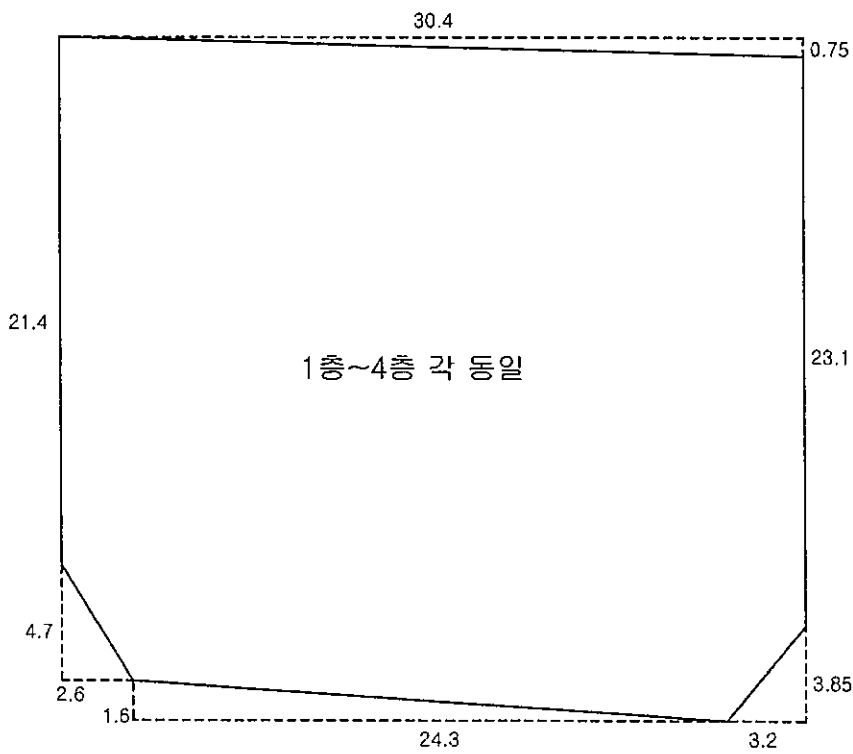
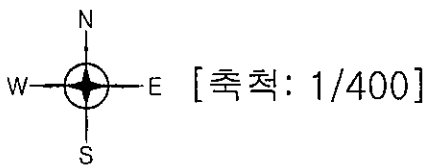
충청북도 청주시 상당구 용정동 1011



(주)통일감정평가법인
TONGIL APPRAISAL CO., LTD.

지 적 개 황 도





< 공부면적 >

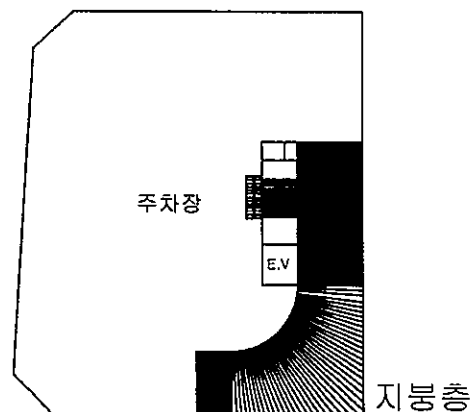
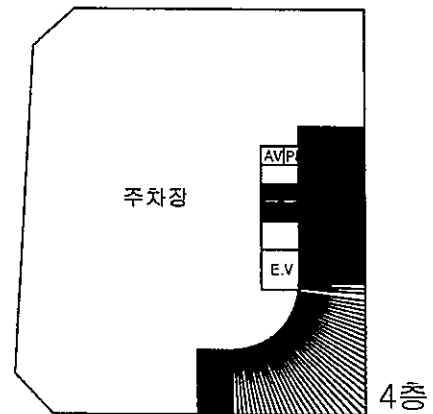
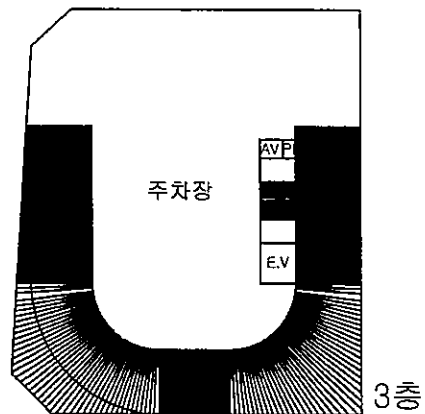
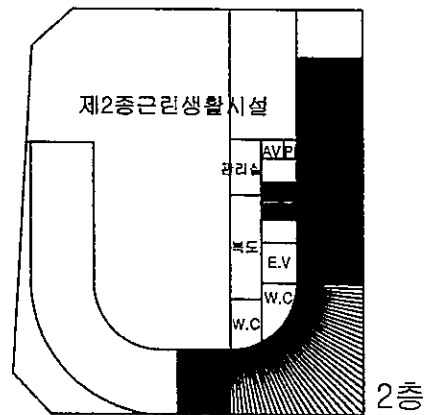
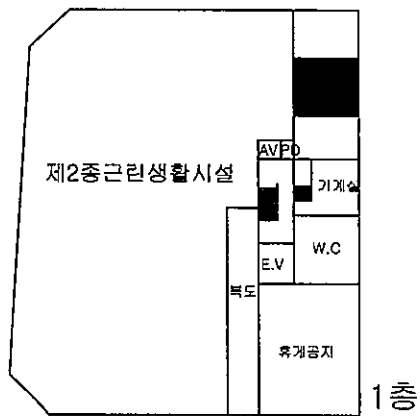
1층~4층 각 동일 : 757.07㎡

범례

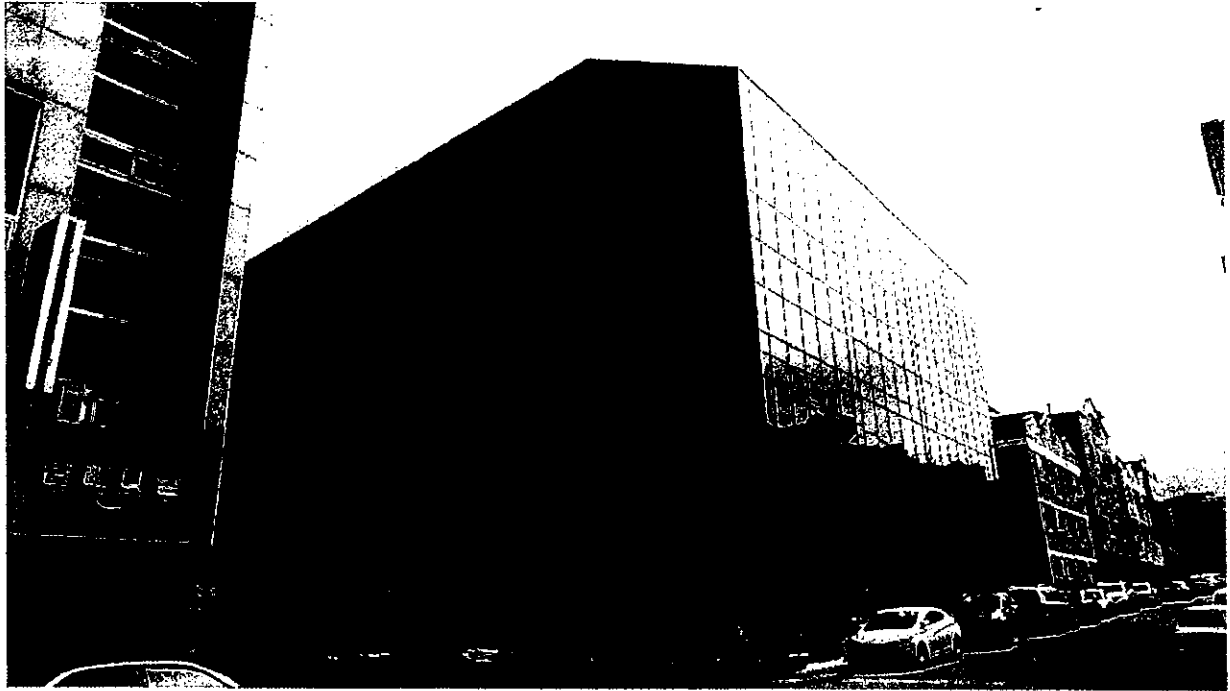
제시외건물

내 부 구조 도

[None-Scale]



사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 1층 내부전경 】

